

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第199號

原告 張涵蓁
訴訟代理人 陳怡婷律師
複代理人 賴維安律師
被告 多芬建設股份有限公司

法定代理人 謝碧菁
訴訟代理人 吳紹貴律師
複代理人 羅詩婷律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1,966,950元，及其中新臺幣9,000元自民國109年4月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣656,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,966,950元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）5,119,574元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院109年度司促字第32458號卷第7頁）。嗣於訴

01 狀送達後，更正聲明為：「(一)被告應給付原告1,968,143
02 元，及其中9,000元自民國109年4月21日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行」
04 (見本院卷(一)第113頁)。核原告更正請求被告給付之本金
05 金額部分，屬減縮應受判決事項之聲明，其更正遲延利息起
06 算日部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，均與法無違，應
07 予准許。

08 二、原告主張：原告於107年3月25日分別與被告、訴外人即被告
09 法定代理人謝碧菁簽訂「房屋預定買賣契約書（下稱系爭房
10 屋契約）」、「土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，
11 與系爭房屋契約合稱系爭房地契約）」，約定原告向被告、
12 謝碧菁購買「多芬慕夏」社區米蘭特區編號2房屋（下稱系
13 爭房屋）及其坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系
14 爭房地），買賣總價金為10,720,000元，並約定被告應於10
15 8年7月30日前取得系爭房屋使用執照，嗣兩造復合意變更系
16 爭房屋設計，原告因而給付被告客變費用9,000元。詎被告
17 遲至109年4月20日始取得系爭房屋使用執照，原告已於109
18 年9月29日依系爭房屋契約第17條第1款約定解除系爭房屋契
19 約。爰依系爭房屋契約第17條第1款約定、民法第179條、第
20 259條第2款規定，請求被告返還客變費用9,000元，並依系
21 爭房屋契約第10條第3款、第17條第1款約定，請求被告給付
22 逾期取得使用執照之遲延利息351,143元、違約金1,608,000
23 元等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,968,143元，及其中
24 9,000元自109年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

26 三、被告則以：系爭房屋契約固已於109年9月29日解除，然系爭
27 房屋契約、客變契約間並無主從關係，兩造並未合意解除客
28 變契約，且原告支付之客變費用9,000元，係因應原告個人
29 需求而為，被告並未受有利益，如回復原狀，亦應由原告負
30 擔費用，是原告請求被告返還客變費用9,000元並無理由。
31 又系爭房屋係由訴外人信濃營造股份有限公司（下稱信濃公

司)承攬施作,然信濃公司因下雨等不可抗力因素無法施工之日數共106日、應嘉義市政府要求重新施工之日數共51日,依系爭房屋契約第10條第1款但書約定,被告取得使用執照之期限應順延157日,順延後被告遲延取得使用執照之日數僅107日,原告僅得請求被告給付遲延利息144,932元。此外,原告請求被告賠償之違約金過高,應酌減為534,000元等語,資為抗辯。並聲明:(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決,願供擔保,請准宣告免為假執行。

四、本件經兩造整理並簡化爭點,結果如下:

(一)兩造不爭執事項(見本院卷(二)第103至104頁):

- 1.兩造於107年3月25日訂立系爭房屋契約,約定原告向被告購買系爭房屋,價金為6,760,000元,並約定被告應於108年7月30日前取得系爭房屋使用執照。嗣原告於109年4月20日前,已給付2,709,000元予被告。
- 2.原告及謝碧菁於107年3月25日訂立系爭土地契約,約定原告向被告購買系爭房屋基地即嘉義市○路○段000○000地號土地(面積64平方公尺)、同段567之131、567之4地號土地(面積共計21.52平方公尺),價金為3,960,000元。
- 3.兩造及謝碧菁約定系爭房地契約為聯立契約。
- 4.被告於109年4月20日取得系爭房屋使用執照。
- 5.原告前以嘉義北社郵局存證號碼125號存證信函對被告依系爭房屋契約第17條第1款約定為解除系爭房地契約之意思表示,該函已於109年9月29日送達被告。
- 6.系爭房地契約已於109年9月29日經原告合法解除。

(二)兩造爭執事項(見本院卷(二)第104頁):

- 1.原告依系爭房屋契約第17條第1款約定、民法第179條、第259條第2款規定,請求被告返還原告已給付之客變費用9,000元,及自109年4月21日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息,是否有據?
- 2.原告依系爭房屋契約第10條第3款約定,請求被告給付本金2,509,000元自108年7月31日起至109年4月20日止、本金20

0,000元自108年10月16日起至109年4月20日止，按週年利率萬分之5計算之遲延利息351,143元，有無理由？

3.原告依系爭房屋契約第17條第1款約定，請求被告給付系爭房地總買賣價金10,720,000元之15%違約金1,608,000元，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)原告依民法第259條第2款規定，請求被告返還原告已給付之客變費用9,000元本息，為有理由：

1.按以主契約之存在為前提始能成立之契約，為從契約；不以他契約之存在為前提，而能獨立成立之契約，為主契約。從契約以主契約之存在為前提，故主契約消滅，原則上從契約固亦因而隨之消滅（最高法院80年度台上字第2548號判決意旨參照）。次按系爭房屋契約第11條第2款約定：「買方（按即原告，下同）若要求室內隔間或裝修變更時，應於工程開工日1個月前提出並經賣方（按即被告，下同）同意，且於賣方所提供之工程變更單上簽認為準……」、第3款約定：「工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起7日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認……」。經查，兩造於簽訂系爭房屋契約後，原告曾提出變更工程之要求，兩造乃成立客變契約，約定由被告施作系爭房屋3、4樓變更設計工程，客變費用為9,000元，有客戶變更估價單在卷可查（見本院卷(一)第103頁）。又由前開約定可知，兩造間客變契約係針對系爭房屋室內隔間或裝修變更事宜成立之契約，應以系爭房屋契約之存在為前提，是依前開說明，兩造間客變契約應屬系爭房屋契約之從契約。

2.按受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第259條第2款、第203條定有明文。查兩造間之客變契約為系爭房屋契約之從契約，業經本院認定如前。又被告已於109年4月20日前受領原告交付之客變費用9,000元，系爭房屋契約並已於109年9月29日經原告合法解

01 除，既為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第1、6項），則
02 兩造間之客變契約應隨系爭房屋契約解除而解除，是原告依
03 民法第259條第2款規定請求被告返還客變費用9,000元及自1
04 09年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自
05 屬有據。

06 (二)原告依系爭房屋契約第10條第3款約定，請求被告給付遲延
07 利息349,950元，為有理由：

08 1.系爭房屋契約第10條第3款前段約定：「賣方如逾本條第1款
09 期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地款
10 依萬分之五單利計算遲延利息予買方」、系爭房屋契約第17
11 條第1款約定：「賣方違反……『開工及取得使用執照期
12 限』……之規定者，即為賣方違約。買方得解除本契約。賣
13 方有前款違約情事之一者，買方得解除契約；解約時賣方除
14 應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併
15 退還……」。查兩造、謝碧菁於107年3月25日訂立系爭房地
16 契約，約定原告向被告購買系爭房地，並約定被告應於108
17 年7月30日前取得系爭房屋使用執照，然被告遲至109年4月2
18 0日始取得系爭房屋使用執照，為兩造所不爭執（見兩造不
19 爭執事項第1、2、4項），堪認被告逾期取得系爭房屋使用
20 執照之日數共265日（即108年7月31日至109年4月20日）。

21 2.系爭房屋契約第10條第1款但書約定：「本預售屋之建築工
22 程應在107年4月15日之前開工，108年7月30日之前完成主建
23 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
24 照，但因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，
25 其停工期間得順延」。被告固抗辯信濃公司起造系爭房屋期
26 間，因下雨致影響施工日數共106日，不應計入遲延日數等
27 語。惟查，觀諸被告提出之施工日報表（見本院卷(一)第225
28 至465頁），固可知悉信濃公司起造系爭房屋期間所紀錄之
29 天氣狀況與施工情形，然由證人即信濃公司員工張友駿到庭
30 具結證稱：「（問：107年5月8日施工日報表當天記載為雨
31 天，雨天對工程進度遲延影響及天數為何？）雨天的話要看

01 下雨量的多寡、現場工人判斷可否施工來決定是否可以施
02 工，單從施工日報表無法辨別當天是否可以施工」、「
03 「（問：信濃公司是否能提出系爭房屋工程因為雨天而應該
04 展延之天數及相關資料供法院參考？）之前沒有就展延天數
05 進行計算，如果現在要算，需要一段時間，而且距離工程完
06 工已經一陣子，很難再去界定哪一天是否符合展延事由」、「
07 「（問：判斷工程是否因為雨天不能施工，是否有雨量標
08 準？）實際不會只以雨量來判斷，很難因為雨量到達多少毫
09 米就不能施工」等語（見本院卷(二)第98至99、101頁），可
10 知僅憑施工日報表之記載，尚無從逕予判斷系爭房屋之工程
11 有因天氣影響而不能或難以施工之情形，自無從認定前開施
12 工日報表所載未施工日數係因不可抗力之天候影響所致，是
13 被告抗辯被告逾期取得系爭房屋使用執照之日數應扣除106
14 日等語，即無可採。

15 3.系爭房屋契約第10條第1款但書約定：「本預售屋之建築工
16 程應在107年4月15日之前開工，108年7月30日之前完成主建
17 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
18 照，但因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生
19 時，其影響期間應不計」。被告雖抗辯信濃公司應嘉義市政
20 府要求重新施工之日數共51日，上開逾期情事不可歸責於被
21 告，不應計入遲延日數等語。惟經本院函詢嘉義市政府被告
22 申請系爭房屋使用執照有無不符要求之情事，該府函覆略
23 以：「被告係於108年12月31日掛號，申請107年嘉市府都使
24 執字第119號使用執照，經現地竣工勘驗，有若干缺失與設
25 計圖說及規定不符，包括陽台開口面積（太小）及陽台欄杆
26 高度等項目需修正」等語，有該府111年1月21日府都建字第
27 1112600720號函在卷可稽（見本院卷(二)第45頁），顯見系爭
28 房屋之工程確有缺失，已難認定前開遲延情事係因不可歸責
29 於被告之原因所致。又由證人張友駿具結證稱：信濃公司有
30 依照建造圖施工，但請照時嘉義市政府建管科人員有意見，
31 認為2樓開口高度過低，所以要求打除增高，此部分工期較

長，約3至4個月等語（見本院卷(二)第99至100頁）、證人陳朝舜具結證稱：當時申請建照、使照時，嘉義市政府之前、後承辦人不同，導致申請使照時發生問題，信濃公司跟我有到嘉義市政府溝通3次，之後信濃公司還是依照嘉義市政府之指示配合修正，申請使照之時間因而延後等語（見本院卷(二)第30至31頁），固可知悉信濃公司、嘉義市政府審查核發使用執照人員對於信濃公司有無依照建造執照圖說施作之標準有所不同，信濃公司遂配合嘉義市政府指示施工修改，被告取得使照之時間因而延後。然由證人陳朝舜具結證稱：本來建照、使照的申請過程會需要溝通是很正常等語（見本院卷(二)第32頁），可知申請建造執照或使用執照之過程有與審查人員溝通之必要，係屬常情，衡諸被告為專業建設公司，是其於簽訂系爭房屋契約時，應可預見於申請系爭房屋使用執照之過程可能有與承辦人員溝通或配合修改之必要，是被告擬定系爭房屋契約約款時，自應將前開情事列入考量，並自負延後取得使用執照之風險，故被告抗辯被告逾期取得系爭房屋使用執照之日數應扣除信濃公司配合指示施工之日數51日等語，亦非可採。

4.基此，系爭房地買賣價金合計10,720,000元（計算式：6,760,000+3,960,000=10,720,000），原告已於108年7月31日前繳納2,500,000元、於108年10月16日繳納200,000元，有繳款金額表在卷可稽（見本院卷(一)第131頁），且為兩造所不爭執（見本院卷(一)第63頁、兩造不爭執事項第1、2項）。又被告逾期取得系爭房屋使用執照之日數共265日（即108年7月31日至109年4月20日），業如前述，是原告依系爭房屋契約第10條第3款前段約定請求被告給付遲延利息349,950元（計算式：2,500,000元×265日【108年7月31日至109年4月20日共265日】×0.0005=331,250元；200,000元×187日【108年10月16日至109年4月20日共188日，原告僅請求187日之遲延利息】×0.0005=18,700元；331,250元+18,700元=349,950元），應屬有據。至原告依兩造間客變契約給付之客變

費用9,000元，係變更系爭房屋設計所生之工程費用，並非系爭房地買賣價金，是原告依系爭房屋契約第10條第3款前段約定請求被告給付按客變費用9,000元計算之遲延利息1,193元（計算式：9,000元×265日【108年7月31日至109年4月20日共265日】×0.0005＝1,193元），要屬無憑。

(三)原告依系爭房屋契約第17條第1款約定，請求被告給付違約金1,608,000元，為有理由：

1.系爭房屋契約第10條第3款前段約定：「……若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理」、系爭房屋契約第17條第1款約定：「賣方違反……『開工及取得使用執照期限』……之規定者，即為賣方違約。買方得解除本契約賣方有前款違約情事之一者，買方得解除契約；解約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。另契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。

（最高法院111年度台上字第319號判決意旨參照）。

2.經查，兩造並未明定系爭房屋契約第17條第1款約定之懲罰金性質，則依民法第250條第2款約定，該條約定之違約金應視為因不履行而生損害之賠償總額。又被告有逾期265日（即108年7月31日至109年4月20日）取得系爭房屋使用執照

之違約情事，原告已於109年9月29日依系爭房屋契約第17條第1款約定解除系爭房屋契約，業如前述。本院斟酌原告為一般購屋消費者，其購買系爭房屋係為供父親居住、安養晚年所用，被告則為專業建設公司，且於兩造約定取得使用執照之期限時，被告已可預見系爭房屋工程可能因天候影響施工、申請使用執照時可能須與審查人員進行溝通並配合修正，並審慎評估其履約能力，然被告卻逾期265日始取得使用執照，致原告無法達成購買系爭房屋之目的，復須耗費無益勞力、時間、費用處理系爭房地契約解除事宜，所受損害甚鉅，認原告依系爭房屋契約第17條第1款約定請求被告賠償系爭房地總價款10,720,000元以15%計算之違約金1,608,000元（計算式：10,720,000元×15%=1,608,000元），應屬適當。被告雖抗辯系爭房屋設計費用約342,000元、原告父親未居住於系爭房屋期間之居住費用約為192,000元，是兩造約定之違約金應酌減為534,000元等語，然被告前開計算方式顯未將原告所耗費之無謂心力、時間列入考量。此外，被告復未提出其他證據證明兩造約定之違約金有何過高之情事，是其抗辯兩造約定之違約金應予酌減，即屬無憑。

五、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，請求被告給付9,000元及自109年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨依系爭房屋契約第10條第3款約定，請求被告給付349,950元；暨依系爭房屋契約第17條第1款約定，請求被告給付1,608,000元，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示；逾前開部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日
02 民事第二庭 審判長法官 李悌愷
03 法官 江奇峰
04 法官 鄭百易

05 上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日
09 書記官 唐振鐙